

神奈川県東部諸都市における公営住宅の立地形態

尾 藤 章 雄

- | | |
|----------------------|------------------------|
| I はじめに | III-2. 土地条件の選択 |
| II 市営・県営住宅の拡大 | IV 横須賀市にみる市営住宅の立地 |
| II-1. 市営住宅 | IV-1. 軍用地利用に基づく市営住宅立地期 |
| II-2. 県営住宅 | AI-2. 市公社の開発による市営住宅立地期 |
| II-3. 市営・県営住宅にみる増加段階 | IV-3. 開発抑制下における市営住宅立地期 |
| III 立地条件からみた市営住宅 | V まとめ |
| III-1. 最寄駅への近接性 | |

I は じ め に

わが国の公共住宅の供給は、大きく3つに分けられる。中所得者以上を対象とした賃貸住宅としての公団、公社住宅、同じく持家住宅としての公庫住宅、そして低所得者を対象とした賃貸住宅としての公営住宅である。

公営住宅の法的根拠となる「公営住宅法」は1951年に施行された。これによると公営住宅は「地方公共団体が国の援助を受けて建設し、住宅に困窮する低額所得者に対し低家賃で賃貸する住宅」と定義されている。公営住宅の特徴として①国および地方公共団体が建設するが、直接の供給責任は地方公共団体にある。②建設に要する費用の1/2(第1種)・および2/3(第2種)を国が補助する。③家賃の決定や選考方法、入居者の住宅管理義務について特に法律で定めていることなどが挙げられる。

公営住宅は公的資金で作られる住宅としては最も低所得者をその入居対象としており、建設費などからみて家賃が極度に低く押えられている。このことは国や地方公共団体の財政負担が非常に大きいことを意味し、開発形態が自ずと小規模になるのは当然のことである。そこで本稿では比較的小規模な住宅開発の代表として公営住宅を取り上げ、その立地形態とその立地条件の関わり合いにおける一般的特徴を見い出そうとした。公営住宅を数多い住宅の代表として取り上げる理由の第1番目は、利潤追求を目的とした民間大資本による大規模住宅開発と異なり、既存の土地条件への選択・適応形態がより詳細に明らかにし得ること、第2番目は、民間の住宅開発と異なり、公営住宅の開発が昭和20年代中頃から継続的に行なわれてきており、年時的推移を追跡しやすいことである。

研究対象地域とした神奈川県東部諸都市とは、北から相模原、大和、座間、海老名、綾瀬、藤沢、茅ヶ崎、鎌倉、逗子、横須賀、三浦であり、県都横浜の北西から南東へ連なる地域である。横浜駅から相模原市中心部(市役所)までは25 km、また三浦市中心部(市役所)までは35 kmである。また東京駅からはそれぞれ36 km、60 kmの位置にある。浅香・沢田(1970)は神奈川県中・西部地域の都市圏の地域構造の究明を行なったが、それによれば相模原、大和、藤沢、茅ヶ崎など相模川以東の地域は、以西の地域と著しい対称をみせていた¹⁾。相模川以東の地域は東京、横浜の影響が強く

中心性の高い都市が存在しないのである。研究対象としたこれら都市が、大都市に従属した住宅都市として発展してきたという点で似かよった性格を持つ地域であることがうかがえる。

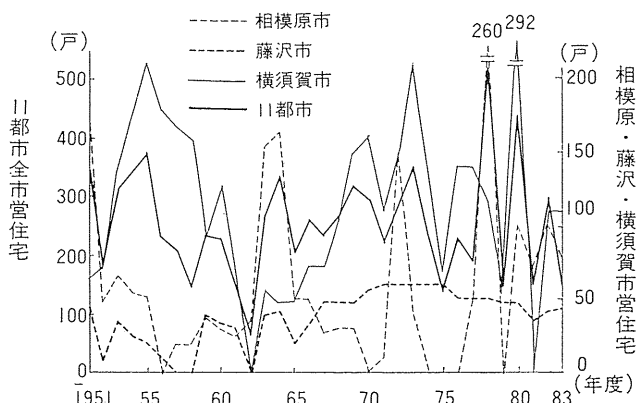
なお横浜、川崎の2大都市を研究対象からはずしたのは、これら都市の丘陵地帯において大規模な地形改変を伴う住宅開発が昭和40年代以後激しく行なわれ、公営住宅建設当時の立地条件を復元することが困難なためである。

II 市営・県営住宅の拡大

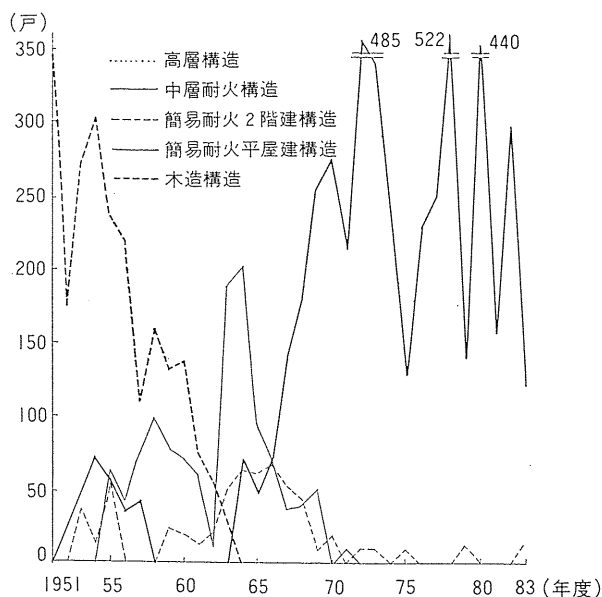
II-1 市営住宅

研究対象とした11都市の市営住宅の動向を知るため第1図を作成した。第1図には11の都市のうち市営住宅の建設戸数の多い上位3市、すなわち相模原、藤沢、横須賀の1951年度から1983年度までの建設戸数の推移を合わせて示した。なお神奈川県全体では、市営住宅の建設戸数は横浜市(24,158戸)、川崎市(18,110戸)に次いで横須賀市(5,039戸)、平塚市(2,014戸)、小田原市(1,916戸)、相模原市(1,390戸)、藤沢市(1,294戸)の順に多くなっている。さて横須賀市などでは、1951年度以前にも公営住宅の建設が行なわれていたが、これらは第2次世界大戦直後に既存の建物を利用して作った転用住宅である。本稿では公営住宅としての立地形態を考察するという主旨から、「公営住宅法」が施行され計画的な公営住宅建設が行なわれるようになった1951年度以後にその研究対象年度を限定した。

11都市の全市営住宅の建設戸数は1951年度370戸ではじまり、1962年度には65戸と最低値を記録した。これ以後1977年度までは140戸から350戸の間を上下し、1978年度には520戸と最高値を記録、以後年による増減を激しく繰り返す。



第1図 市営住宅年度別建設戸数 (各市役所資料より作成)



第2図 市営住宅建築構造・年度別建設戸数 (各市役所資料および神奈川県公営住宅管理戸数一覧表より作成)

ている。横須賀市は1955年度のほか1973年度、1980年度にも建設戸数が顕著なピークを示し全体傾向とよく似ているが、藤沢市は1967年度以後毎年約50戸前後と一定である。また相模原市は1972年度と1978年度にピークをみせている。相模原市は他市と異なり、年による建設戸数の増減の程度が大きいのが特徴である。

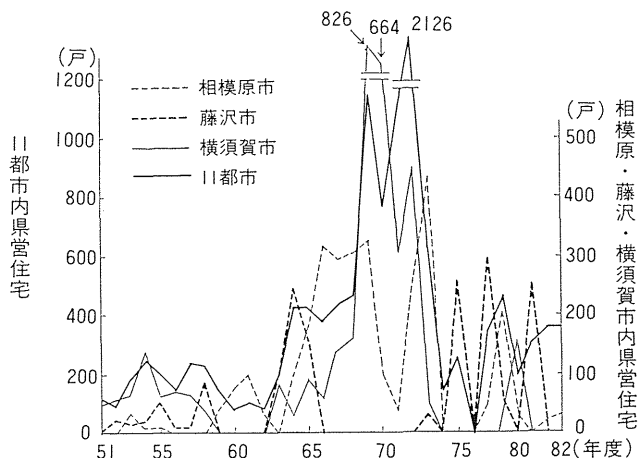
第2図は11都市の全市営住宅の建築構造・年度別の建設戸数の推移を示している。これによると市営住宅は、1962年度までの木造構造に代わり、1965年度頃までは簡易耐火平屋建構造が一時的に増加し、1967年度以後中層耐火構造が大勢を占めている。簡易耐火2階建構造は1965年度前後にピークを示すが、他の構造と比較してその建設戸数は少なく、簡易耐火平屋建構造の補完的な役割を果たすにすぎないと考えられる。

II-2 県営住宅

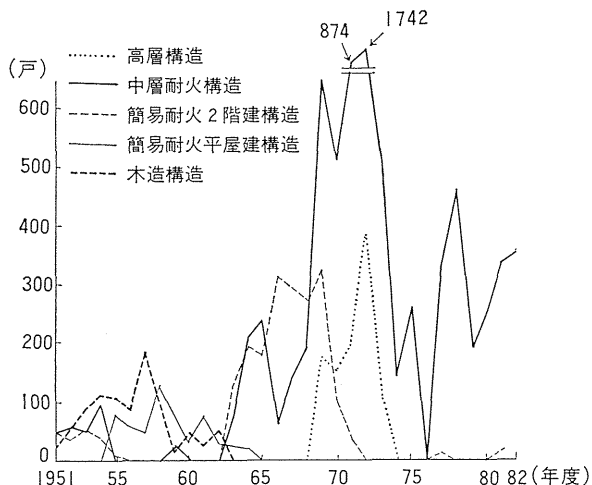
次にこれら都市内のもう1つの公営住宅である県営住宅の動向を探り、市営住宅と比較した。

第3図は11都市内に立地する全県営住宅および建設戸数の多い相模原、藤沢、横須賀市内の県営住宅について、1951年度から1982年度までの年度別管理戸数の推移を、また第4図には11都市内に立地する全県営住宅の建築構造、年度別管理戸数の推移を示している²⁾。なお神奈川県全体における県営住宅の管理戸数を市町村別にみると、横浜市(17,488戸)、川崎市(3,904戸)に次いで相模原市(3,543戸)、横須賀市(3,531戸)の順に多くなっている。なお中層構造とは3～5階建て、高層構造とは6階建て以上を指す。これら都市内の建設戸数は1951年度118戸からはじまり、1963年度以前は年間平均155戸、1964年度から1968年度まで年間平均420戸で推移した。1972年度には2,126戸の最高値を示すほか、1969年度から1973年度までは年間600戸を越える建設戸数を示したが、1974年度以後は年による増減の程度が大きくなっている。

県営住宅の構造は、1962年度までの木造構造や簡易耐火平屋建構造に代わり、1963年度からは簡易耐火2階建構造や中層耐火構造が急増する。この中層耐火構造は1969年度以後圧倒的多数を占めるよ



第3図 県営住宅年度別管理戸数（神奈川県公営住宅管理戸数一覧表より作成）



第4図 県営住宅建築構造年度別管理戸数（神奈川県公営住宅管理戸数一覧表より作成）

うになるが、1969年度前後においては簡易耐火2階建構造が、また1972年度前後においては高層構造がそれぞれこれを補完している。県営住宅では各年度の建設戸数の推移とその構造の変遷とはよく対応している。すなわち1962年度以前の年間建設戸数 155 戸で木造構造の中心の時期、1968年度以前の年間建設戸数 420 戸で簡易耐火2階建構造と中層耐火構造の混在する時期、1969年度以後の年間建設戸数 600 戸以上で中層耐火構造中心の時期である。

県営住宅は、その建設戸数のピークが市営住宅より4年程早いですが、中層耐火構造や高層構造による建設戸数が多いため、全戸数に占める中・高層住宅の割合は72%に及び、市営住宅の55%を大きく上まわっている。また建築構造、建設戸数（ここでは管理戸数）の年次別推移は1963年度以後市営住宅よりも9～10年程先行している様子がわかる。

Ⅲ-3 市営・県営住宅にみる増加段階

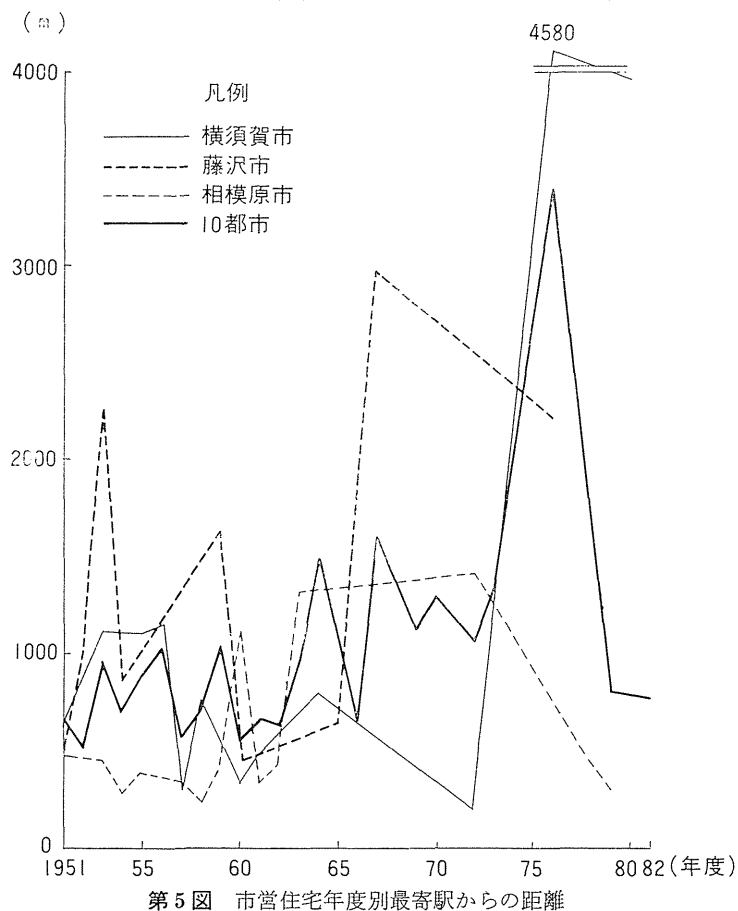
以上に述べてきたことをもとに公営住宅の動向をまとめると以下のようになろう。市営住宅、県営住宅とも1963年度前後に建築構造が木造構造から中層耐火構造へと移行し、これ以後建設戸数は急激に増加する。建設戸数のピークは、県営住宅が第1次オイルショックの起こる直前の1972年度にみられるのに対し、市営住宅はやや遅れ1978年度にみられる。しかし市営住宅では1978年度の建設戸数の全建設戸数に占める割合はわずか6.1%であり、県営住宅の1972年度の建設戸数が全建設戸数に占める割合17.2%と比較すると非常に小さい。市営住宅の建設戸数のピークは県営住宅のピークよりはるかに小さいことがわかる。また市営住宅、県営住宅ともに、最高値を示した1972年度、1978年度以後、建設戸数の年による増減が大きくなる傾向がみられる。これは中層耐火構造の採用により一度に大量の戸数が建設できる一方、年間の建設地点数は大変少なくなり1ヶ所あるかないかという年が多くなってくるためである。

以上市営、県営住宅の動向をみると、その年度別建設戸数、および建築構造からいづれも3段階に分けられよう。すなわち第1段階は1951年度から1962年度までの時期である。市営住宅、県営住宅ともに木造構造が中心で、年間の建設戸数はほぼ一定か、1962年度の最低値へ向かって漸減傾向にある。第2段階は木造構造から中層耐火構造への過渡期を含み、短期間ながら2種類以上の建築構造がまじり合い、年間の建設戸数がほぼ一定となる時期である。市営住宅では1963年度から1977年度県営住宅では1963年度から1968年度までである。第3段階は中層耐火構造が中心で、年間の建設戸数が1951年度以後最高となる年を含み、激しく増減する時期である。市営住宅では1978年度以後、県営住宅では1969年度以後である。

Ⅲ 立地条件からみた市営住宅

Ⅲ-1 最寄駅からの距離

この章では公営住宅のうち市営住宅を取り上げ、その立地条件を最寄駅からの直線距離との関係から検討した。第5図は中心市街地に駅を持たない三浦市を除く10都市において、各年度に建設された市営住宅の新規立地地点について最寄駅からの直線距離を平均し、年度別に示したものである。この



距離の算出に関しては、各年度の新規立地地点数が10都市全体で1ヶ所以下の場合は考察対象からはずした。このため第5図においては、1965、1968、1971、1974、1975、1977、1978、1980の8年度の値は示されていない²⁾。

これによると、1956年度から1963年度までの8年は最寄駅からの距離の平均は760mで推移するが、1964年度以後1976年度までの8年は1,500mとなる。このうち極端に距離の長い1976年度を除いて、1973年度までの7年をみても1,230mとなり、最寄駅からの直線距離は1963年度以前より2倍近くに伸びていることがわかる。第5図にはさらに相模原市、藤沢市、横須賀市についても合わせて示した。相模原市は10都市全体の傾向によく一致しているが、横須賀市は1973年度以後に距離が大きく伸び、藤沢市は比較的古い年度から距離の増減が激しくなっていることがわかる。

III-2 土地条件

第1表は11都市の市営住宅の新規立地地点について土地条件別に建設年度を示したものである。土地条件については、国土地理院発行の土地条件図に用いられている分類を参考にして主分類を作成し、必要に応じて副分類を加えた。特に主分類が段丘面の場合、凹地や谷地に接している場合末端部、そうでない場合中央部という名称で副分類を加えた、さらに人工的に平坦化された土地の場合は主分類を人工平坦化地とし、さらに、従前の土地条件を推定し、副分類として加えた。

第1表 市営住宅土地条件別建設年度

主 分 類	市 名		相模原	大 和	座 間	海老名	綾 瀬	藤 沢	茅ヶ崎	鎌 倉	逗 子	横 須 賀	三 浦
	副分類												
段丘中・下位面	中 央 部		51 51 54 55 55 57 59 60 72	53 54 59				53					
	末端部 (凹地に接する)		58 62 63 78	51 55 72 79			54	54 54 60 65					64
	末端部 (谷地・谷底平野・斜面に接する)		53 53 54 61	58 61 66 75 81				54	53				
	凹 地		51 51										
段丘・丘陵斜面	(緩傾斜・急傾斜・極急傾斜)			66	52			59 67				56 58	
自 然 堤 防				53 68	53 54 56 62								
盛 土 地	(旧谷地・旧氾濫平野)				55					51 52 53 59 63 67 69 70	51 54 56 56 67 67	53 55 56 56 60	
氾濫・谷底平野				62 67	57				67			76	52 58
海 岸 平 野												55 80	
砂 州・砂 堆								51					
人工平坦化地	旧 緩 傾 斜			55	64	53	53 70						
	旧 急 傾 斜				56			52				55 55 57 59 73	
	旧谷地・旧後背低地		55 79					76					
	段丘面と段丘斜面・段丘斜面と谷地を大規模改変				57			53 60		51 55	58	55 56 61 64	59
	他の土地分類と人工平坦化地							59				51 73	

(注：51は1951年度を示す)

各市の含む土地条件が様々であるため、市営住宅の立地する地点の土地条件にも各市ごとに特徴がみられる。単一の土地条件の上に市営住宅の立地が明確に集中するのは、相模原、鎌倉、逗子の各市である。相模原市においては段丘中位面・中央部および段丘下位面・末端部に立地が集中する。鎌倉、逗子の各市においては、谷地および氾濫平野への盛土地に立地が集中している。一方様々な土地条件の上に分散して市営住宅が立地している例として、座間、海老名、藤沢、横須賀の各市が挙げられる。座間市は段丘中・下位面から段丘斜面、相模川の氾濫平野および氾濫平野中の自然堤防など、7分類にわたって立地がみられる。海老名市は相模川の自然堤防のほか、谷地・氾濫平野への盛土地、段丘斜面の人工平坦化地にも立地がみられる。藤沢市は段丘中・下位面と段丘斜面のほかはすべて人工平坦化地に立地がみられる。横須賀市は段丘斜面・急傾斜の人工平坦化地および段丘斜面と谷地を大規模に改変した人工平坦化地（以後大規模改変による平坦化地と省略する）に約半数の市営住宅が立地している。

次に建設年度による同一市内での立地地点の変化を検討した。市営住宅が立地する地点の土地条件が年度を追って変化するのは、座間、横須賀の両市である。座間市は1961年度までの立地地点が段丘中・下位面・中央部および末端部に多いが、1966年度以後様々な土地条件の場所へ立地地点が拡大する。まず1966年度段丘斜面、1967年度氾濫平野、1968年度自然堤防など、いわゆる段丘面下へ立地地点の進出がみられ、次に1972年度、1979年度、1981年度と段丘下位面・末端部への立地がみられる。住宅の立地条件として好適な段丘面から、より条件の悪い相模川低地へと立地地点が変化し、また段丘面の末端部へともどる移動パターンが読みとれる。横須賀市は1960年度以前に谷地への盛土地（5ヶ所）、氾濫平野への盛土地（2ヶ所）に立地が集中するほか、段丘斜面・急傾斜や大規模改変による平坦化地などにも多くの立地がみられる。1961年度以後は大規模改変による平坦化地（1961、1964）や段丘斜面・急傾斜の平坦化地（1972、1973）など人工平坦化地のみに立地がしぼられてくる。さらに1976年度以後の2ヶ所はそれぞれ、谷底平野と海岸平野に立地している。立地地点は盛土地から人工平坦化地へと人工的地盤への変化をみせた後、海岸、谷底平野など自然地盤で、より条件の悪い低地へ変化するという複雑な移動パターンが読みとれる。

以上最寄駅からの距離と土地条件に基づいて、11都市の市営住宅の立地を検討した。その結果、最寄駅からの距離は1963年度以前と1964年度以後で顕著な差異がみられた。また年度を追って市営住宅の立地地点が変化する座間、横須賀の両市では、1961年度前後を境に、土地条件の上で変化がみられることが明らかになった。この結果を第Ⅱ章3節で分けた市営住宅の3つの段階と比較してみると第1段階と第2段階の境であった1963年度は本章でみてきた2つの立地条件、すなわち、最寄駅からの距離、土地条件の上から予想される境とはほぼ一致していることがわかる。すなわち、1960年代初頭において市営住宅の建設戸数、建築構造に表われた変換点は、立地条件の上からも明確に識別できることがわかる。

Ⅳ 横須賀市にみる市営住宅の立地

Ⅳ―1 軍用地利用に基づく市営住宅立地期

II章およびIII章で11都市全体の市営住宅を検討したが、この中で市営住宅の増加段階が大きく3つに分けられること、さらに最寄駅からの距離や土地条件という立地条件からみても、ある時期を境として若干の差異のあることが明らかになった。このような差異は広く公営住宅を取り巻く諸環境の変化に対応しているばかりでなく、各市の持つ特殊な地域的要因も関与していると考えられる。本章では神奈川県内で市営住宅の建設戸数が特に多く、1951年度以後継続的に建設が行なわれてきた横須賀市を取り上げ、市営住宅立地に及ぼす地域的要因の解明を試みた。III-2で明らかになったように、横須賀市では市営住宅の立地する土地条件は年度によって複雑に変化するが、様々な土地条件を市内に持つという点からも事例地域として最適であろう。

横須賀市は1907年（明治40）2月に市制を施行してから、わが国最大の軍港都市として発展してきた。1945年（昭和20）の終戦により、軍港としての使命を失なった横須賀市は、軍事産業から平和産業への急激な転換をせまられた。この頃、多くの都市の焼失と海外引揚者の大幅流入という事態によって未曾有の住宅不足に直面した政府は、国民の住居費負担能力と民間の賃貸住宅供給が全く期待できないことを考慮し、県・市町村による賃貸住宅の供給という構想を確立していた。横須賀市においては、1945年（昭和20）11月に制定された住宅緊急措置令を受け、住宅営団や市により、軍用建物や民間会社遊休建物の借り受けに基づく転用住宅が設置された。これが横須賀市における公営住宅の始まりである。この年度中に横須賀の横須賀海軍工廠、追浜の第1海軍技術廠などを中心とした転用により625戸の転用住宅が設置されている。

1950年6月には「旧軍港市転換法」が横須賀市に適用された⁴⁾。この法律はその第4条および第5条において、地方公共団体が医療施設、社会事業施設、引揚者の寮、学校等の用地に旧軍用地を利用する場合、国はその設置者に対して旧軍用地を譲与または時価の5割以内において減額した価格で譲渡できることを定めた。これにより、市内に広大な面積を占める旧軍用地の一部を市営住宅用地として利用する道が開かれたのであった。具体的には1950年度の日向アパート（旧海軍運輸部）、久里浜住宅（旧海軍軍需部二四課地帯）、1951年度の追浜住宅（現在は建替により天神アパートと改称）（旧海軍天神用地）、1953年度の池上アパート（旧横須賀海軍工廠池上工員宿舎）、1955年度の久里浜アパート（旧海軍工作学校）、池の谷戸住宅（旧第2海軍航空廠補給部池の谷戸工員宿舎）、1959年度の長浦住宅（旧海軍軍需部長浦宿舎）の7住宅の用地がこれに当たる⁷⁾。さてこれら用地の最寄駅からの距離の平均は、旧宿舎関係の3団地が680m、その他4用地が805mとなっている。旧軍用地は、工員輸送、物資輸送の必要から、鉄道路線との近接性が比較的良好であったが中でも特に近接性の良い所が利用されていることがわかる。また土地条件は旧宿舎関係の3用地が谷地への盛土地および丘陵斜面・急傾斜の人工平坦化地であり、それ以外の4団地は海岸平野への盛土地とはっきり二分される。これは徴用工員の宿舎が、すでに谷地に入り込んでいた一般住宅をさけて谷地の最奥部に立地することが多く、その他の施設は軍港に近い沿岸部に立地する傾向があったことに起因している。また市住宅課によれば1955年度の衣笠アパート、衣笠栄町住宅、坂本住宅、1956年度の馬堀住宅、大津住宅なども軍と関係を持つ施設の用地であったといわれる。この5用地の最寄駅からの距離の平均は584m、また5用地のうち4用地までの土地条件が谷地への盛土地、他の1用地が丘陵斜面の人工平

平坦地である。このように第Ⅱ章で分けた市営住宅の第1段階は、横須賀市において旧軍用地に市営住宅が立地していく時期と一致する。最寄駅からの距離は、軍用地の踏襲に起因して比較的短かく、既存の土地条件への消極的適応で特徴づけられよう⁶⁾。

IV-2 市公社の開発による市営住宅立地期

1959年の長浦住宅を最後に旧軍用地の利用による市営住宅の立地はみられなくなる。市は1955年9月に財団法人組織の住宅公社を設立。積極的な住宅用地確保に乗り出すことになる。住宅公社は民間を含めた宅地供給企業体に対して、新たな住宅用地を提供すること使命としており、1959年度の立野住宅、1961年度の早稲田住宅、1964年度の森崎アパートの用地を取得造成し、市へ譲渡している。この時期の開発は、新しい宅地を未開の丘陵地に求めた点が特徴である。これら3用地の土地条件が、いずれも大規模改変による平坦化地となっているのはこのためである。またこれら3用地の最寄駅からの距離の平均は 633 m であり、これ以前の時期とほとんど変化はない。大規模な宅地造成の場合、公共輸送機関への近接は重要な要件の1つであり、用地選定の上でこの点が考慮されていることをうかがわせる。

住宅公社は1965年に市開発公社と名称を変更し、1970年以後の業務を「市が行なう事業の用に供する用地の先行取得」に限定していく。これは1969年に制定され、1972年以後厳しくなった市の「開発指導要項」とも関連しており、民間を含めた大規模な宅地造成・分譲事業が関連した公共投資を増大させ、市の財源を圧迫したことへの反省による方針の変更である。1972年度の金堀アパート（用地は1971年度に取得）、1973年度の阿部倉アパート（1970年度取得）、公郷アパート（1973年度取得）の用地は、この公共用地先行取得事業により確保されている⁷⁾。これら3用地のうち、金堀アパートを除く2用地の最寄駅からの距離の平均は 1,340 m である。大規模な宅地造成を避けて用地を確保するようになったため、鉄道路線から離れた場所が選ばれていることがわかる。またこれら3用地の土地条件は、丘陵斜面・急傾斜の人工平坦化地が中心となり、大規模改変による用地はみられなくなっている。このように第Ⅱ章で分けた市営住宅の第2段階の大部分は、横須賀市において住宅公社および市開発公社が宅地開発により用地を取得し、ここに市が市営住宅を建てた時期に当たっている。最寄駅からの距離は、丘陵地の大規模改変による平坦化地が中心となる前半は比較的短かいが、後半はかなり長くなる。また土地条件の上からは前半の未開の丘陵地を人口的に改変していくという積極的姿勢から、後半、既存の地形に消極的に適応するという姿勢にもどってきている。

IV-3 開発抑制下における市営住宅立地期

1972年6月には「公有地の拡大の推進に関する法律」が制定され、地方公共団体に代わって公共用地の先行取得を行なうことを目的とする、土地開発公社の創設が認められた。以後公共用地の先行取得事業は、市開発公社に代わってこの土地開発公社（横須賀市では1974年6月設立）が担当していくことになる。しかし宅地開発は開発指導要項に基づいて関係部門との事前協議が必要となったほか、周辺住民の住環境に対する意識の変化、地価の高騰、土地所有者が金銭よりも代替地を要求するよう

になったこと、等々から大変困難な状況になった⁸⁾。市や土地開発公社は既設の市営住宅の改善や建替を進めると共に、取得しやすい所から土地を取得し、市営住宅用地に当てるという消極的な方針を打ち出さざるを得なくなってくる。1976年度の長坂アパート、1980年度の長井アパートの2用地は、このような状況下で確保されたものである。これら2用地の最寄駅からの距離の平均は4,270 mにも達し、また土地条件は氾濫平野、海岸平野などであり、住宅用地としてはふさわしいとは言い難い。第Ⅱ章で分けた市営住宅の第2段階末から第3段階にかけては、このように横須賀市において、駅から遠く土地条件の不良な土地に市営住宅が立地していった時期に当たっている。

以上横須賀市の市営住宅の立地を、大きく3つの時期にわけて述べてきた。これによると横須賀市の市営住宅の立地は、旧軍用地の利用により、駅から近く、既存の土地条件へ消極的に対応していた1960年度以前の時期、丘陵地の開発で作られた造成地に立地した1964年度までの時期と、開発が困難になり駅から遠く立地するようになった1973年度までの時期、駅から遠く、土地条件も不良な土地に立地せざるを得ない1976年度以後の時期、という3時期を経て変化していったことが明らかになった。また広大な旧軍用地を市営住宅用地に利用できたこと、未開発の広大な丘陵地を鉄道路線に近接して所有していたことなどは、横須賀市の市営住宅の立地を有利にした地域的特性として挙げ得るものであろう。

V ま と め

第Ⅱ章では神奈川県東部11都市の公営住宅、特に市営住宅の立地が、建設戸数、構造の年度別推移により3つの段階を経て変化してきたことが明らかになった。また第Ⅲ章では、各市営住宅の最寄駅からの距離、土地条件といった立地条件もいくつかの段階を経て変化してきたことが明らかになった。ところで横須賀市の市営住宅建設にみられる特徴は、研究対象とした11都市に多かれ、少なかれ共通するものである。例えば住宅用地の確保を目的とする市の公社は藤沢市(1961年)、相模原市(1962年)、座間市(1965年)でほぼ同時期に設立されており、また宅地開発指導要項は鎌倉市(1968年)、相模原市(1968年)、三浦市(1969年)、逗子市(1970年)、大和市(1971年)、綾瀬市(1971年)、藤沢市(1972年)、茅ヶ崎市(1972年)、でほぼ同時期に制定されている。そこでⅡ章で明らかになった建設戸数、構造の変化と、Ⅲ章で明らかになった立地条件の変化とを結びつけ、神奈川県東部諸都市の公営住宅の立地形態に共通するであろう事象を一般化してまとめ第2表に示した。

第2表 市営住宅の立地形態

要 素 \ 時 期	1960年代初期以前	1960年代中期～後期～1970年代初期	1970年代中・後期以後
建 設 戸 数	小 数	急 激 に 増 加	過去最高値を含み激しく増減
構 造	木 造	簡易耐火平屋建・簡易中層耐火 耐火2階建・中層耐火	中 層 耐 火
用 地 の 確 保	容 易	開発により容易	困 難
駅からの近接性	大	大 小	小
土地条件との関係	既存の土地条件に適応	既存の土地条件を改変	既存の土地条件に適応 住宅地としてより不適格な土地条件に適応

まず1960年代初期までの時期は、木造構造の公営住宅が供給されている。この時期は、横須賀市における旧軍用地利用に代表されるように、市営住宅の用地確保は比較的容易に行なわれ、その立地条件も良好である。1960年代中期以後、簡易耐火平屋建構造、簡易耐火2階建て構造、中層耐火構造の市営住宅が混在し、建設戸数は急激に増加してくる。市営住宅の用地の取得は次第に困難となるが、横須賀市における丘陵地の開発に代表されるように、大規模な開発を伴った宅地造成により確保されていった。これら用地の土地条件は、人為的に既存の土地条件を改変した平坦化地が多くなる。1960年代後期から1970年代初期にかけて、大規模な開発は様々な規制を受けるようになる。構造の上では中層耐火構造が主流を占めるようになるが、市営住宅の用地は駅から遠く、既存の土地条件に消極的に適応して立地するようになる。1970年代中・後期以後・構造は中層耐火構造が大勢を占め、建設戸数は過去最高を記録する。市営住宅用地の確保は困難を極め、駅から遠く、土地条件の不良な土地に立地するようになる。

最後に市営住宅に関する上述の過程にもいくつかの例外のあることをつけ加えておこう。例えば第5表をみると、大和、海老名两市では1960年度以後の市営住宅の立地は1ヶ所のみである。ここでは大規模開発により市営住宅の用地を確保するという段階に至らないまま、市営住宅の建設が停滞してしまったとみることができよう。同じように鎌倉、逗子の两市では、市営住宅の立地は、年度によらず盛土地上に集中している。市営住宅の用地確保が比較的新しい時期まで容易に行なわれ、大規模開発などによる新たな開発の必要が生じなかったと考えられよう。このような点に関する地域差の究明、その要因の考察などは、今回の研究課題とすることにしたい。

なお本稿を作成するに当たり、横須賀市建築部住宅課住宅管理係、同渉外部転換対策課、横須賀市都市開発公社および神奈川県都市部住宅建設課の御協力と資料の提供を頂きました。厚く御礼申し上げます。

注・参考文献

- 1) 浅香幸雄・沢田 清(1970): 神奈川県中・西部における都市圏の変容について。地理評, 43, 323~335.
- 2) 県営住宅については、1982年度末現在の管理戸数を建設戸数に代えて示した。これは市営住宅と異なり、建設当時の戸数が確認できなかったためである。建替戸数は1983年度末までに相模原市 140 戸、大和市 34 戸、海老名市 73 戸で総数と比較するとわずかにすぎない。神奈川県都市部住宅管理課(1983): 『神奈川県下公営住宅管理戸数一覧表』, 111 ページ。
- 3) 但し相模原、藤沢、横須賀の3市については、各年度の新規立地点数が1ヶ所でもあればグラフ上に示した。
- 4) 旧軍港市転換法は、横須賀、呉、佐世保、舞鶴の4市に適用された法律であり、旧軍港市を平和産業港湾都市に転換するための諸策が含まれている。横須賀市(1984): 『横須賀市と基地』, 125 ページ。
- 5) 市営住宅の名称は建替、改善などにより変わっているが、本文中の名称はすべて横須賀市建築部住宅課(1980): 『市営住宅ハンドブック』, 190ページ。によった。
- 6) 聞きとりによれば、1950年度の真崎住宅の用地は、市が庁舎用地として第2次世界大戦以前から取得していた土地であり、1953年度の鴨居住宅の用地は浦賀ドック(現住友重機株式会社)が民有地を借りて立地していた土地を、市が引き継いで利用しているものである。
- 7) 横須賀市都市整備公社(1983): 『公社のあゆみ』, 39ページ。
- 8) 神奈川県建築部(1981): 『2K から4DKへ。神奈川県の公営住宅30年』, 144ページ。

The Location of Rented Houses Owned by Governments at Various Cities in Eastern Kanagawa

Akio BITO

The purpose of this study is to make clear the form of the location of rented houses owned by governments at 11 cities in eastern Kanagawa by analyzing the number of houses, structure, accessibility to the railroad station and the land conditions

The first step of the analysis is to observe the characteristics of development in number and the structure in rented houses owned by local governments from 1956 to 1983.

The second step of the analysis is to find the change of the relationship between the housing locations and the accessibility to the railroad station, the land conditions

The third step of the analysis is to make clear the factors which was influenced by the change of the relationship between the rented housing location and the accessibility to the railroad station, the land conditions by analyzing that of Yokosuka city in detail.

The major findings are summarized as follows:

1. According to the development of rented houses owned by local governments at 11 cities, three distinct periods were recognized, i.e., the first period which was characterized by the low-level housing supply and the wooden structure, the second period which was characterized by the rapid increase in housing supply and the three kinds of structure. The third period which was characterized by the high-level housing supply and the structure of 3 stories and over.

2. The accessibility from the housing location to the station has rapidly decreased from 1964. In some cities the housing location were moved as years go by from the land conditions where is suited to live in to the land conditions which is made artificially, and finally to the bad condition which is unsuited to live in. On the other hand, in some cities the housing locations were fixed at one kind of land condition regardless of years.

3. The increasing process of rented houses owned by the local governments in Yokosuka city, three distinct periods were recognized, i.e., the first periods, housing site was taken by the diversion of old military land, the second periods, housing site was taken by the exploitation of the public corporation, the third periods, housing site was taken from the distant area which was unsuited to live in.